



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 552 536
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 957 381	5 486 307
Sum inntekter		4 957 381	5 486 307
Kostnader			
Lønnskostnad		290 954	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 000	32 000
Annen driftskostnad		5 273 806	5 090 831
Sum kostnader		5 596 760	5 351 031
Driftsresultat		-639 379	135 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 768	42 265
Sum finansinntekter		44 768	42 265
Annen finanskostnad		2 611	-975
Sum finanskostnader		2 611	-975
Netto finans		42 157	43 240
Ordinært resultat før skattekostnad		-597 222	178 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		-597 222	178 516
Årsresultat		-597 222	178 516
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-597 222	178 516
Sum overføringer og disponeringer		-597 222	178 516



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		195 668	227 668
Sum varige driftsmidler		195 668	227 668
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		195 668	227 668
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		430 945	251 027
Sum fordringer		430 945	251 027
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		317 793	1 409 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		317 793	1 409 900
Sum omløpsmidler		748 738	1 660 927
SUM EIENDELER		944 406	1 888 595

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		464 865	1 062 086
Sum opptjent egenkapital		464 865	1 062 086
Sum egenkapital		464 865	1 062 086
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 730	191 214
Annen kortsiktig gjeld		450 812	635 295
Sum kortsiktig gjeld		479 542	826 509
Sum gjeld		479 542	826 509
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		944 407	1 888 595



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 498176

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 552 536
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 920 552 536
BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 957 381	5 486 307
Sum inntekter		4 957 381	5 486 307
Kostnader			
Lønnskostnad		290 954	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 000	32 000
Annen driftskostnad		5 273 806	5 090 831
Sum kostnader		5 596 760	5 351 031
Driftsresultat		-639 379	135 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 768	42 265
Sum finansinntekter		44 768	42 265
Annen finanskostnad		2 611	-975
Sum finanskostnader		2 611	-975
Netto finans		42 157	43 240
Ordinært resultat før skattekostnad		-597 222	178 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		-597 222	178 516
Årsresultat		-597 222	178 516
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-597 222	178 516
Sum overføringer og disponeringer		-597 222	178 516



Organisasjonsnr: 920 552 536
BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

Sum varige driftsmidler		195 668	227 668
-------------------------	--	---------	---------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler

		195 668	227 668
--	--	---------	---------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		430 945	251 027
----------------	--	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		317 793	1 409 900
--	--	---------	-----------

		317 793	1 409 900
--	--	---------	-----------

Sum omløpsmidler

		748 738	1 660 927
--	--	---------	-----------

SUM EIENDELER

		944 406	1 888 595
--	--	---------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		0	0
--------------------------	--	---	---

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	464 865	1 062 086
Sum opptjent egenkapital	464 865	1 062 086
Sum egenkapital	464 865	1 062 086
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	28 730	191 214
Annen kortsiktig gjeld	450 812	635 295
Sum kortsiktig gjeld	479 542	826 509
Sum gjeld	479 542	826 509
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	944 407	1 888 595



Organisasjonsnr: 920 552 536
BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

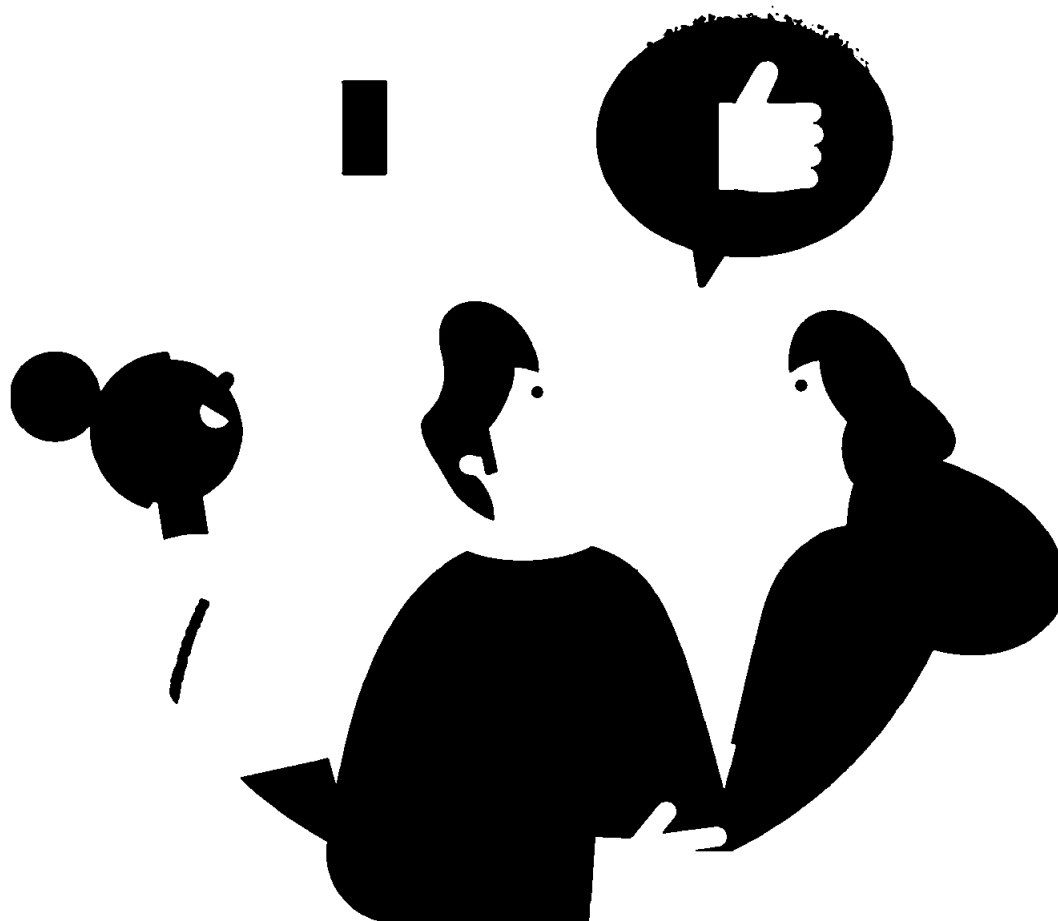
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

2638 Boligsameiet Kolbotn Hage



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Boligsameiet Kolbotn Hage

Velkommen til årsmøte, tirsdag 1. mars 2022 kl. 18.00 i Kolben.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Kolbotn Hage det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Boligsameiet Kolbotn Hage
avholdes tirsdag 1. mars 2022 kl. 18.00 i Kolben.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret foreslås fastsatt med kr 255 000 som er i samsvar med forslag i budsjett for 2022.

5. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke innkommet forslag til årsmøtet innen fastsatt frist 04.02.22

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år (nytt styremedlem)
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Forslag fra styret:

- A) Dagfinn Johnsen foreslås valgt til styremedlem/styreleder for to år
- B) Terese Bjør Rønningen foreslås valgt til styremedlem for to år
- C) Jan Dorenfelt-Graff foreslås gjenvalgt som varamedlem for to år

Kolbotn, 08.02.2022
Styret i Boligsameiet Kolbotn Hage

Erik Enger Bjørg J. Bjøntegaard Erik Brække Torunn Karin Fridell Tron Nystad Tom
Thoresen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Enger	Ormerudveien 14 B
Styremedlem	Björg J. Bjøntegaard	Ormerudveien 14 C
Styremedlem	Erik Brække	Ormerudveien 14 B
Styremedlem	Torunn Karin Fridell	Ormerudveien 10 A
Styremedlem	Tron Nystad	Ormerudveien 12 A
Styremedlem	Tom Thoresen	Ormerudveien 16 B
Varamedlem	Jan Dorenfelt-Graff	Ormerudveien 14 A
Varamedlem	Waqqas Khan	Ormerudveien 10 C

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Kolbotn Hage

Sameiet består av 132 seksjoner.

Boligsameiet Kolbotn Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920552536, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Ormerudveien 10 A-C
Ormerudveien 12 A-B
Ormerudveien 14 A-D
Ormerudveien 16 A-C

Gårds- og bruksnummer:
240 269

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Kolbotn Hage har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har etter ordinært årsmøte 10.03. 2021 og frem til ordinært årsmøte 1.mars 2022 avholdt totalt 13 styremøter. Det er sendt ut 13 oppdateringsskriv i 2021 samt en rekke meldinger. Styrets arbeid har blant annet omfattet:

- Aktiviteter knyttet til oppfølging og ferdigstillelse/utbedring av feil og mangler på bygg, samt ferdigstillelse av uteområde som for tidligere år.

BESKYTTET



- Styret har per dato kun en reklamasjonssak til oppfølging overfor entreprenør. Det gjelder utbedring av vannrenne ved bygg 10 og bygg 16. Det er enighet med entreprenør om hva som skal gjøre. Tidspunkt for selve utførelsen er ikke endelig avklart.
- Det er nå i underkant av 1 år til garantitiden på 5 år utløper og styret vil derfor følge ekstra godt med i inneværende år for å fange opp eventuelle forhold som må reklameres.
- Som det ble orientert om i forrige årsmelding hadde styret inngått avtale om å velge Obos som forretningsfører med virkning fra 1. juli 2021. Året 2021 har derfor naturlig nok blitt preget av denne overgangen. Styret har arbeidet aktivt med å ta i bruk de verktøy som har blitt stilt til disposisjon for oss gjennom dette samarbeidet. Dette omfatter styrerommet som inneholder mange nyttige hjelpemidler for styret i det daglige arbeidet, herunder et nyttig hjelpemiddel for HMS arbeid og for avholdelse av styremøter. Portalen Vibbo som er den nye «hjemmesiden» har slik vi opplever det, blitt tatt godt imot av beboerne og er et effektivt verktøy for kommunikasjon mellom styret og beboerne. Vår «gamle hjemmeside» er lagt ned i januar 2022.
- Bestilling av nøkler, skilter til postkasser og dører, herunder til nye beboere, samt programmering av porttelefon ved salg av leiligheter, er satt bort til Obos. Informasjon om dette er lagt ut på Vibbo.
- Vi har hatt ett innbrudd i 2021. Det ble ikke stjålet noe. Vi valgte å utbedre skaden selv uten å kreve dette dekket av Gjensidige da kostnaden ved utbedring ble lavere enn vår egenandel på kr 10 000 per skade-tilfelle. Det ble påsatt en ekstra karm på inngangsdøra ed denne utbedringen.
- Oppfølging av brannsikring, herunder endringer i rutine for avstilling av utløst alarm er gjennomført og kommunisert til beboerne. Branntavlene ble i 2021 påført veiledning for hvordan man avstiller alarm. Vi har erfart at dette har fungert godt,
- Avholdelse av brannkurs er ikke gjennomført i 2021, men er utsatt til våren 2022. Nye rutiner er imidlertid sendt ut til alle beboere og er også lagt ut på Vibbo.
- Nytt oppfølgingssystem for internkontroll (elektronisk oppfølgingssystem utarbeidet av Obos) er tatt i bruk i 2021 og gjennomført.
- Vi har hatt en rekke frivillige som har jobbet med stell av hagen i 2021. Det ble også arrangert en dugnad høsten 2021 med svært god oppslutning fra beboerne.
- I oktober 2020 ble det inngått avtale med Borettslad om avlesning av ladebokser til en vesentlig lavere pris enn tidligere. Det er nå installert over 70 ladebokser i garasjen og anlegget ser ut til å fungere meget bra. I desember 2021 ble det ladet over 10 000 kwh på totalt 48 ladere.
- Det har i 2021 blitt installert totalt 48 «vannrenner/takrenner». Så langt vi har erfart er beboerne godt fornøyd med dette. Styret arbeider med å få kuttet en del av vannrennene for å få redusert lyd fra vandrypp som er til sjenanse for noen.

Styret har satt meget stor pris på det arbeid som har vært utført av alle de som har jobbet i de ulike komiteene og som har nedlagt en betydelig dugnadsjobb. Dette har sikret god fremdrift i alle prosjekter.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 957 381,-.

Andre inntekter består i hovedsak av el-bil lading, leieinntekter Villa Briskeskjær.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 596 760,-.

Dette er høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak energikostnadene som ble høyere enn forventet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 597 222,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 269 196,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 971 400,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med en reduksjon fra 2021 grunnet reduserte priser fra kommunen. Gebyrene faktureres seksjonseier direkte fra kommunen.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå.

Energikostnader til elbillading er budsjettert sammen med øvrige energikostnader.

Ladekostnadene har øket som følge av flere elbiler i 2021, men dette faktureres med en mindre overdekning som er budsjettert under andre inntekter.

BESKYTTET

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Kolbotn Hage.

Lån

Boligsameiet Kolbotn Hage har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Felleskostnadene økte 01.12.2021. Dette gjelder fjernvarme, felleskostnader, kabel tv og kommunale avgifter og kommer av økte kostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Kolbotn Hage

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Kolbotn Hage sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 597.222. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE ORG.NR. 920 552 536, KUNDENR. 2638

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 754 675	3 321 636	4 672 000	5 709 000
Andre inntekter	3	202 706	2 164 671	118 500	186 500
SUM DRIFTSINNEKTER		4 957 381	5 486 307	4 790 500	5 895 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 954	-28 200	-35 955	-36 000
Styrehonorar	5	-255 000	-200 000	-255 000	-255 000
Avskrivninger	14	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-20 875	-28 000	-25 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-150 000	-150 000	-150 000	-154 000
Konsulenthonorar	7	-3 085	-3 219	-10 000	-3 500
Drift og vedlikehold	8	-966 777	-988 833	-919 100	-971 400
Forsikringer		-379 177	-345 529	-371 000	-385 000
Kommunale avgifter	9	-574 326	-1 509 865	-670 000	-640 000
Energi/fyring	10	-2 057 735	-901 984	-1 350 000	-1 705 000
TV-anlegg/bredbånd		-457 043	-448 484	-450 100	-470 000
Andre driftskostnader	11	-664 786	-714 916	-747 100	-741 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 596 760	-5 351 031	-5 015 255	-5 403 150
DRIFTSRESULTAT		-639 379	135 276	-224 755	492 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44 768	42 265	42 000	40 000
Finanskostnader	13	-2 611	975	-100	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		42 157	43 240	41 900	40 000
ÅRSRESULTAT		-597 222	178 516	-182 855	532 350
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-597 222			

BESKYTTET



BOLIGSAMEIET KOLBOTN HAGE
ORG.NR. 920 552 536, KUNDENR. 2638

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	195 668	227 668
SUM ANLEGGSMIDLER		195 668	227 668
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		32 526	39 354
Forskuddsbetalte kostnader		170 000	172 844
Andre kortsiktige fordringer	15	228 419	38 829
Driftskonto OBOS-banken		317 793	0
Innestående i andre banker		0	1 409 900
SUM OMLØPSMIDLER		748 738	1 660 927
SUM EIENDELER		944 407	1 888 595
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		464 865	1 062 086
SUM EGENKAPITAL		464 865	1 062 086
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 598	52 068
Leverandørgjeld		28 730	191 214
Annen kortsiktig gjeld	16	392 214	583 227
SUM KORTSIKTIG GJELD		479 542	826 509
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		944 407	1 888 595
Pantstillelse		0	
Garantiansvar		0	
Nordre Follo, 08.02.2022			
Styret i Boligsameiet Kolbotn Hage			
Erik Enger /s/	Bjørg J. Bjøntegaard /s/	Erik Brække /s/	
Torunn Karin Fridell /s/	Tron Nystad /s/	Tom Thoresen /s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

BESKYTTET



INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 326 427
Oppvarming og varmtvann	1 096 412
Andel komm. avg. (forbruk vann og avløp)	615 548
Kabel TV og internett	451 088
Parkeringsplass garasje	253 800
Bod	11 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 754 675

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Andre inntekter	5 804
Blomster - frivillig bidrag	8 744
Lading elbil	177 075
Gebyr	350
Portåpner	2 250
Ukjent innbetaling fra utflytter	2 350
Leieinntekter Villa Breskeskjær	6 134
SUM ANDRE INNETEKTER	202 706

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 954
--------------------	---------

BESKYTTET

**SUM PERSONALKOSTNADER -35 954**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 255 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-188
Andre konsulenthonorarer	-2 897

SUM KONSULENTHONORAR -3 085**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-69 614
Drift/vedlikehold VVS	-81 039
Drift/vedlikehold elektro	-19 921
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 309
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 319
Drift/vedlikehold heisanlegg	-261 356
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 908
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-328 528
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 008
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 773

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -966 777**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-574 326
-----------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -574 326**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-517 315
Fjernvarme	-1 540 421

SUM ENERGI / FYRING -2 057 735**NOTE: 11**

BESKYTTET

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-1 250
Driftsmateriell	-8 521
Lyspærer og sikringer	-1 189
Vaktmestertjenester	-537 950
Renhold ved firmaer	-79 791
Snørydding	-14 587
Andre fremmede tjenester	-960
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-3 772
Telefon, annet	-4 198
Porto	-20
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-7 093
Velferdskostnader	-3 404
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-664 786

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 282
Kundeutbytte fra Gjensidige	43 486
SUM FINANSINNTEKTER	44 768

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 611
SUM FINANSKOSTNADER	-2 611

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Investeringer og anskaffelser Villa Breskeskjær	
Kostpris	128 351

BESKYTTET



15

Boligsameiet Kolbotn Hage

Avskrevet tidligere år	-30 683	
Avskrevet i år	-15 000	82 668
Møbler til fellesterrasser		
Kostpris	164 358	
Avskrevet tidligere år	-34 358	
Avskrevet i år	-17 000	113 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		195 668
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-32 000

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-8 469
Til gode for takrenne	8 000
Elbilinntekter 2021 Arvato	148 888
Vann avregning 2021	80 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	228 419

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-392 214
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-392 214

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Alt-Mann AS ivaretar vaktmestertjenester i sameiet.

Parkering

Sameiet har garasjeplasser i garasjekjelleren. Der er det 146 plasser som er organisert som bruksretter for seksjonene.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning as. oef@obos.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87559523. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

BESKYTTET



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

BESKYTTET



2638 Boligsameiet Kolbotn Hage

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET